

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0420/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.10.2011	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	18.10.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 4. Vereinfachte Änderung- Beschluss der Stellungnahmen- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von

B1 wird nicht entsprochen,

B2 wird nicht entsprochen

T1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird entsprochen,

T2 Rheinisch-Bergischer-Kreis wird teilweise entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den

Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 die Offenlage der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Plan hat in der Zeit vom 06.06. – 06.07.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft gingen im Rahmen der Offenlage zwei Stellungnahmen zur beabsichtigten Planänderung ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen ebenfalls zwei Schreiben vor. Die Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

B 1 Einwenderin mit Schreiben vom (ohne Datum, Eingang 15.06.2011)

Kurzfassung

Die Einwenderin macht geltend, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans widerspricht und damit unzulässig sei. Das obige Vorhaben überschreite für das Vorderhaus teilweise die überbaubare Grundstücksfläche, und für das geplante zweite Gebäude im hinteren Teil des Grundstücks sei eine solche nicht vorhanden. Die Änderung sei nur eingeleitet worden, um den Wünschen des Bauwilligen zu entsprechen.

Nach § 1 BauGB haben Aufstellung, Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen städtebaulichen Zielen zu folgen. Eine Änderung, die nur zur Legalisierung eines unzulässigen Bauvorhabens diene, sei nichtig (OVG Koblenz, BauR 1986, 412). Die Einwenderin bittet daher darum, die vorgesehene Änderung zurückzunehmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Bebauungsplanänderung dient nicht der Legalisierung eines unzulässigen Bauvorhabens, sondern folgt städtebaulichen Zielen. Es erfolgt eine Neuordnung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück, die sich am ursprünglichen Planentwurf (Offenlagezeitpunkt des damaligen Aufstellungsverfahrens des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes) orientiert.

Der Offenlageentwurf sah seinerzeit zwei hintereinander liegende Baufenster mit je einer Größe von 20m x 18m vor, analog zu der Ausweisung auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 2013), welches von der Eichenhainallee erschlossen ist. Der damalige Eigentümer regte in der Offenlage an, statt der beiden hintereinander liegenden Baufenster ein einzelnes, dafür jedoch größeres Baufenster (25m x 28m) auszuweisen. Der Rat folgte dieser Anregung 1975 im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Da eine Hinterlandbebauung bereits in der ersten Konzeption an dieser Stelle vorgesehen war und von der Eichenhainallee aus zwischenzeitlich auch verwirklicht wurde, soll diese nun auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Aufgrund der Größe und Tiefe des Grundstücks (ca. 3.300m², 86m Tiefe) sind städtebaulich zwei hintereinander liegende Baufenster sinnvoll. Zudem ist die aktuelle Baumasse mit 28m im Vergleich zu den umliegenden Baumassen ungewöhnlich tief. Durch die Verkleinerung des vorderen Baufens-

ters kann eine große, prägende Eiche erhalten bleiben, welche sich innerhalb des derzeitigen Baufensters befindet und zum durchgrünten Siedlungscharakter beiträgt. Da das derzeitige Baufenster bisher nicht voll ausgenutzt wurde, wäre die Eiche im Rahmen eines Neubaus gefährdet.

B 2 Einwenderin mit Schreiben vom 05.07.2011 (mit Verweis auf Schreiben vom 09.05.2011 und 24.02.2011)

Kurzfassung

Die Einwenderin macht geltend, dass die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nicht städtebaulichen Zielen folge, sondern ausschließlich dazu diene, ein nach § 30 BauGB unzulässiges Vorhaben zu legalisieren und damit eine Umgehung geltenden Rechts darstelle. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es sollen zwei Gebäude errichtet werden, ohne dass für das zweite Gebäude ein Baufenster vorhanden sei. Die Änderung des Bebauungsplanes bedeute eine unzulässige Gefälligkeitsplanung. (OVG Lüneburg ZfBR 1983, OVG Koblenz BauR, 1986, 412)

Da die ursprüngliche städtebauliche Planung für das Grundstück zwei Baufenster einschließlich Zuwegung für das hintere vorsah, dies aber während der Offenlegungsphase zugunsten einer einzigen, sehr großen Baufläche geändert wurde, sei in diesem besonderen Einzelfall eine Rückführung auf die ursprüngliche städtebauliche Planung denkbar, jedoch nur auf diese. Eine Schaffung völlig neuer Baufenster sei ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3, S. 1 BauGB. Das geplante Bauvorhaben halte weder die rechtsgültige Baufläche noch die beiden Baufenster aus dem ursprünglichen Entwurf ein.

Zudem seien unter 3.2.4 schwere Eingriffe in die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angekündigt.

Die in der Einleitung zu obiger Beschlussvorlage (Anmerkung: Beschlussvorlage DS-Nr. 0178 / 2011) erwähnte Modifizierung sei nicht feststellbar. Der ursprüngliche Entwurf sei nicht geändert worden. Die Teil-Eingeschossigkeit sei schon in der vorhergehenden Beschlussvorlage (Anmerkung: Beschlussvorlage DS-Nr. 0021 / 2011) enthalten gewesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass 1986 ein Eigentümer in der Buchenallee ein zweites Baufenster auf seinem Grundstück auf dem Klageweg erzwingen wollte, die Klage jedoch mit Hinweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan abgewiesen wurde (OVG Münster – 7A 1238/86).

Bei Fortführung der geplanten Änderung kündigt die Einwenderin rechtliche Schritte an.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Bebauungsplanänderung dient nicht der Legalisierung eines unzulässigen Bauvorhabens, sondern folgt städtebaulichen Zielen. Es erfolgt eine Neuordnung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück, die sich am ursprünglichen Planentwurf (Offenlagezeitpunkt des damaligen Aufstellungsverfahrens des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes) orientiert.

Der Offenlageentwurf sah seinerzeit zwei hintereinander liegende Baufenster mit je einer Größe von 20m x 18m vor, analog zu der Ausweisung auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 2013), welches von der Eichenhainallee erschlossen ist. Der damalige Eigentümer regte in der Offenlage an, statt der beiden hintereinander liegenden Baufenster ein einzelnes, dafür jedoch größeres Baufenster (25m x 28m) auszuweisen. Der Rat folgte dieser Anregung 1975 im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Da eine Hinterlandbebauung bereits in der ersten Konzeption an dieser Stelle vorgesehen war

und von der Eichenhainallee aus zwischenzeitlich auch verwirklicht wurde, soll diese nun auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Aufgrund der Größe und Tiefe des Grundstücks (ca. 3.300m², 86m Tiefe) sind städtebaulich zwei hintereinander liegende Baufenster sinnvoll. Zudem ist die aktuelle Baumasse mit 28m im Vergleich zu den umliegenden Baumassen ungewöhnlich tief. Durch die Verkleinerung des vorderen Baufensters kann eine große, prägende Eiche erhalten bleiben, welche sich innerhalb des derzeitigen Baufensters befindet und zum durchgrüneten Siedlungscharakter beiträgt. Da das derzeitige Baufenster bisher nicht voll ausgenutzt wurde, wäre die Eiche im Rahmen eines Neubaus gefährdet.

Die Einwenderin gesteht zu, dass in diesem besonderen Einzelfall eine Rückführung auf die ursprüngliche städtebauliche Planung denkbar sei, jedoch nur auf diese. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Es sind keine zwingenden Gründe erkennbar, warum die Bebauungsplanänderung nicht nur in Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption erfolgen kann. Das in der Größe gegenüber der ursprünglichen Konzeption deutlich reduzierte hintere Baufenster kommt dem Erhalt des Parkcharakters der Siedlung entgegen. Bei konsequenter Rückführung auf die ursprüngliche Konzeption wären zudem für das hintere Baufenster zwei Vollgeschosse zulässig. Durch die leicht nach Südosten verschobene Lage des neuen Baufensters gegenüber dem ursprünglichen und die Reduzierung auf nunmehr ein zulässiges Vollgeschoss nimmt die Bebauungsplanänderung insbesondere Rücksicht auf das nordöstlich benachbarte Bestandsgebäude Eichenhainallee Nr. 8.

Das vordere Baufenster nimmt durch die u-förmige Ausrichtung Rücksicht auf die bestehende Eiche. Aufgrund der von der Einwenderin geäußerten Bedenken zum Entwurf der Beschlussvorlage Nr. 0021/2011 (im Planungsausschuss am 24.02.2011 vertagt) wurde die darin für das vordere Baufenster vorgesehene Zweigeschossigkeit teilweise auf ein Vollgeschoss bzw. auf unterirdische Gebäudeteile (Oberkante der baulichen Anlagen maximal 1m über Straßenniveau) verringert. Das mögliche Gebäudevolumen wurde damit stark reduziert, um die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung aufzuzeigen. Dem Vorwurf, dass die erwähnte Modifizierung nicht feststellbar sei, kann nicht gefolgt werden (siehe Entwurf der Beschlussvorlage Nr. 0178/2011 für den Planungsausschuss am 12.05.2011). In der Beschlussvorlage Nr. 0021/2011 war lediglich für das hintere Baufenster eine Eingeschossigkeit vorgesehen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind ausschließlich einer geänderten Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschuldet. Während zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung die BauNVO 1968 galt, ist für die Bebauungsplanänderung die BauNVO 1990 anzuwenden. Sämtliche textliche Festsetzungen wurden daher auf eventuelle Auswirkungen durch diesen Sachverhalt untersucht. Für einen Teil der textlichen Festsetzungen waren Anpassungen nötig, um ihre inhaltliche Bedeutung zu erhalten. Dies wird in der Begründung unter 3.1 und 3.2 ausführlich dargestellt.

Der von der Einwenderin geschilderte Fall in der Buchenallee liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 – Alt-Frankenforst –. In der Tat lehnte die Stadt Bergisch Gladbach Ende der 80er Jahre in der Buchenallee eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus im vorderen Bereich eines bereits bebauten Grundstücks ab, da der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht. Im Rahmen der nachfolgenden Klage gegen die Stadt bestätigte das Oberverwaltungsgericht NRW die Ablehnung (OVerg Münster – 7A 1238/86). Der Bebauungsplan wies keine Abwägungsmängel auf und eine Befreiung von den Festsetzungen kam nicht in Betracht. In der Buchenallee sah der Bebauungsplanentwurf – anders als im vorliegenden Fall – in der Offenlage für das betroffene Grundstück bereits nur ein großes Baufeld vor. Zudem wurde im damaligen Fall keine Bebauungsplanänderung eingeleitet. Die beiden Fälle sind daher nicht unmittelbar vergleichbar.

T 1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 1333, 53115 Bonn, mit Schreiben vom 22.06.2011

Kurzfassung

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das LVR-Amt bittet darum, in den Planunterlagen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hinzuweisen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

T 2 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 04.07.2011

Kurzfassung

Untere Landschaftsbehörde (ULB):

- a) Es wird angeregt, die beiden Altbäume (Eiche und Fichte) mit einer Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b zu schützen und den Baumschutz bei Baumaßnahmen festzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Alt-Frankenforst mit dem Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Arten zu rechnen ist. Insbesondere im Falle des Abrisses von Altgebäuden und der Fällung von Gehölzen können daher artenschutzrechtliche Problemstellungen auftreten, die eine vertiefte Untersuchung beziehungsweise besondere Schutzmaßnahmen erfordern.

Untere Umweltschutzbehörde (UUB):

- b) Der geplanten Änderung des Bebauungsplanes stehen Belange des Bodenschutzes und der Grundwasserbewirtschaftung nicht entgegen. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis auf hoch anstehendes Grundwasser bereits vorgesehen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Sachgebiete Kreisstraßen und Verkehrslenkung – nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde –:

- c) Keine Bedenken.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – enthält in den textlichen Festsetzungen bereits Regelungen zum Baumschutz. Da die beiden Altbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden diese Regelungen zum Schutz der Bäume als ausreichend angesehen.

Laut Stellungnahme des Fachbereiches Umweltschutz werden im Änderungsbereich keine Lebensräume für streng geschützte, planungsrelevante Arten erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Eine Art-für-Art-Betrachtung erübrigt sich daher. Beim Abriss von Gebäu-

den wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Artenschutzbeauftragte des Rheinisch-Bergischen Kreises beteiligt.

- b) Kenntnisnahme.
- c) Kenntnisnahme.

Zu II.

Im Rahmen der Offenlage erfolgte eine fachliche Einschätzung zum Thema Luftschadstoffe und Lärm. Lediglich im Bereich öffentlicher Straßenverkehr sowie Luftverkehr können die Orientierungswerte bzw. Vorsorgewerte nicht eingehalten werden. Zum Schutz gegen Fluglärm wurde folgender Hinweis in den Textteil aufgenommen: „Es wird empfohlen, in ruhebedürftigen Räumen, wie Schlafräume und Kinderzimmer fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.“ Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht. Die Begründung wurde unter dem Punkt ‚Umweltbelange‘ entsprechend ergänzt. Ihr sind weitere Details zu entnehmen.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –